

ABSTRAKSI

Pemindahan Hak merupakan salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang sifatnya dialihkan, yaitu berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak tersebut. Peralihan hak dengan cara pemindahan hak melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT mempunyai peranan yang sangat penting dalam pendaftaran tanah khususnya dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah yaitu dengan membuat alat bukti mengenai telah terjadinya perbuatan hukum mengenai sebidang tanah tertentu yang dijadikan dasar untuk mendaftarkan perubahan data yuridis yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tersebut.

Selaku pelaksana pendaftaran tanah PPAT wajib segera menyampaikan akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan, agar dapat dilaksanakan proses pendaftarannya oleh Kepala Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah ditandatanganinya akta tersebut. PPAT berkewajiban hanya sebatas menyampaikan akta dan berkas-berkasnya saja, pendaftaran kegiatan selanjutnya menjadi urusan pihak yang berkepentingan.

Penulis memfokuskan pada akibat hukum keterlambatan penyerahan berkas pemindahan hak yang di buat oleh PPAT. Sasaran yang hendak dicapai yaitu bagaimana status akta jika berkas pemindahan haknya terlambat disampaikan ke Kantor Pertanahan dan apakah keterlambatan penyerahan berkas tersebut mempengaruhi keabsahan dari akta itu.

Metode penelitian yang digunakan dalam tesis ini adalah yuridis normatif yaitu dengan pendekatan permasalahan secara *statute approach* yaitu pendekatan terhadap masalah yang diajukan didasarkan pada peraturan perundang-undangan, dan *conceptual approach* yaitu pendekatan masalah berdasarkan konsep-konsep hukum.

Hasil yang dicapai dalam penelitian ini yang pertama bahwa meskipun akta dan berkas pemindahan hak yang dibuat oleh PPAT terlambat disampaikan ke Kantor Pertanahan, status akta tersebut tidak berubah, akta tersebut tetap dapat diproses dan Kepala Kantor Pertanahan tetap dapat melaksanakan pendaftaran peralihan hak tersebut. Dan yang kedua akibat keterlambatan penyampaian berkas pemindahan hak tersebut tidak mempengaruhi status dari akta yang telah dibuat oleh PPAT, karena keabsahan dari akta PPAT yaitu ditandatanganinya oleh para pihak, saksi-saksi, dan PPAT yang bersangkutan.

Kata Kunci : Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pendaftaran tanah, Pemindahan hak, Keterlambatan penyerahan berkas, Akibat Hukum, Status akta.